

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

Є.Ю. ГАЙКО

**ПРОГРАМА І РОБОЧА ПРОГРАМА
НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

“ОЦІНКА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ”

*(для студентів 5 курсу денної форми навчання
за напрямом підготовки 0502 -«Менеджмент»,
спеціальності 7.050201 «Менеджмент організацій»)*

ХАРКІВ – ХНАМГ – 2011

Програма і робоча програма навчальної дисципліни **«Оцінка міських територій»** (для студентів 5 курсу денної форми навчання за напрямом підготовки 0502 - «Менеджмент», спеціальності 7.050201 «Менеджмент організацій») /Харк. нац. акад. міськ. госп-ва, уклад.: Є.Ю. Гайко, – Х.: ХНАМГ, 2011. – 16 с.

Укладач: Є.Ю. Гайко

Рецензент: проф., д.т.н. Торкатюк В.І.

Рекомендовано кафедрою економіки будівництва: протокол № 8 від 04.03.2011 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	5
1.1. Мета, предмет та місце дисципліни	5
1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни.....	6
1.3 Освітньо-кваліфікаційні вимоги.....	6
1.4. Рекомендована основна навчальна література	7
1.5 Анотація програми навчальної дисципліни	7
2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	9
2.1. Розподіл обсягу навчальної роботи студента за напрямками підготовки та видами навчальної роботи.....	9
2.2. Зміст дисципліни.....	9
2.2.1. Розподіл часу за модулями і змістовими модулями та форми навчальної роботи студента	10
2.2.2. Лекційний курс.....	11
2.2.3. Практичні заняття	11
2.2.4. Індивідуальні завдання.....	12
2.2.5. Самостійна робота студента	12
2.3. Засоби контролю та структура залікового кредиту.....	13
2.4 Інформаційно-методичне забезпечення	14

ВСТУП

В курсі «Оцінка міських територій» викладається сутність якісних та вартісних показників, які розкривають потенціал і можливості розвитку міст. Об'єктивна всебічна та комплексна оцінка територій є необхідною складовою сталого розвитку міста як самостійної адміністративно-територіальної одиниці. Коректна оцінка містобудівної цінності території та вартості міських земель – важливий інструмент ефективного муніципального управління функціонуванням та розвитком міст, розвитку приватного бізнесу, інвестиційних процесів та ринку землі. Від правильної оцінки міських територій та від прийняття обґрунтованих рішень з функціонального зонування та розробки генерального плану залежать всі функціональні міські процеси, якість життя населення та економічних розвиток міста.

Метою вивчення навчальної дисципліни є оволодіння теоретичними знаннями й набуття практичних навичок кількісної і якісної оцінки міських територій та вміння їх застосовувати для підвищення результативності оцінки та розвитку міських територій.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студенти повинні знати: сутність, функції, складові міських територій та їх оцінки, категорії та форми інституту оцінки міських територій; вміти аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан міських територій, планувати, організовувати та контролювати виконання оцінки міських територій, оцінювати фактори впливу на формування і розвиток міських територій.

Дисципліна «Оцінка міських територій» є дисципліною за вибором ВНЗ для підготовки спеціалістів за спеціальністю 7.050201 – «Менеджмент організацій».

Програма навчальної дисципліни побудована на основі:

- СВО ХНАМГ «Освітньо-кваліфікаційна характеристика спеціаліста напрямку підготовки 0502 «Менеджмент», 2002 р.;
- СВО ХНАМГ «Освітньо-професійна програма підготовки спеціаліста напрямку підготовки 0502 «Менеджмент», 2002 р.;
- Навчальний план підготовки спеціаліста за спеціальністю 7.050201 – «Менеджмент організацій», 2007 р.

Програма ухвалена кафедрою економіки будівництва (протокол №5 від 28.12.2010 р.).

1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

1.1. Мета, предмет та місце дисципліни

1.1.1. Мета та завдання вивчення дисципліни.

Мета – сформувати у студентів теоретико-методологічні та прикладні знання щодо оцінки міських територій, забезпечити знаннями, необхідними для правильного застосування методів оцінки міських територій.

Основними завданнями, що мають бути вирішені в процесі викладання дисципліни, є:

- засвоєння студентами теоретичних засад формування та диференціації міських територій, їх завдань та цілей, алгоритму та концептуальних основ їх оцінки;
- оволодіння сучасними методологічними підходами до оцінки та розвитку міських територій;
- вміння застосовувати теоретичні знання у практичній діяльності та оцінювати фактори впливу на формування і розвиток міських територій;
- аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан міських територій.

1.1.2. *Предмет вивчення дисципліни:* процеси, види та методи оцінки міських територій.

1.1.3. Місце дисципліни в структурно-логічній схемі підготовки фахівця

Перелік дисциплін, на які безпосередньо спирається вивчення даної дисципліни	Перелік дисциплін, вивчення яких безпосередньо спирається на дану дисципліну
Муніципальний менеджмент, Менеджмент міського господарства, Оцінка нерухомості, Життєвий цикл житлового фонду, Міський транспорт і дороги, Нормативне забезпечення місцевого самоврядування, Муніципальна соціальна-економічна політика, ТЕО міських проектів	Дисципліна вихідна

1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни

Модуль.

Оцінка міських територій (2,0 / 72)

Змістовий модуль 1. Концептуальні засади оцінки міських територій.

1. Оцінка міських територій як економічна категорія.
2. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій.
3. Чинники оцінки міських територій.
4. Міська інформаційна система.

Змістовий модуль 2. Практичні механізми оцінки міських територій

1. Нормативна грошова оцінка міських територій.
2. Експертна грошова оцінка міських територій.
3. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій
4. Геоінформаційні системи в процесі оцінки територій

1.3 Освітньо-кваліфікаційні вимоги

Вміння (за рівнями сформованості) та знання	Сфери діяльності (виробнича, соціально- виробнича, соціально-побутова)	Функції діяльності у виробничій сфері
Студенти повинні оволодіти знаннями щодо:	Соціально-виробнича	Виконавча
- системного уявлення про діяльність з управління та оцінки міськими територіями; - законодавчого та методичного забезпечення діяльності в сфері оцінки міських територій; - сучасних методів оцінки міських територій та земельних ділянок		
Вміти реалізовувати навички з практичних рішень за наступними напрямками: - визначати містобудівну цінність міських територій; - аналізувати архітектурно-містобудівні критерії оцінки міської території та її потенціалу; - розраховувати вартість міських земельних ділянок за нормативною оцінкою.	Виробнича	Організаційна
Керуючись відповідними правилами, на основі нормативних документів вміти: - користуватися інформацією з містобудівного та земельного кадастру; - розробляти комплексну оцінку міської території або земельної ділянки.	Соціально-виробнича	Координаційна

1.4. Рекомендована основна навчальна література

1. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. — К.: ПП НВЦ “Профі”, 2005. — 294 с.
2. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.
3. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27 (із змін., внесеними згідно із Законом № 2905-14 від 20.12.01 // ВВР України. — 2002. — № 12–13. — Ст. 92.
4. Аніщенко В.О., Боровий В.О. Моніторинг і охорона земель: Навч. посіб. — К.: КНУБА, 2003.-176с.
5. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. — К.: Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.

1.5 Анотація програми навчальної дисципліни

ОЦІНКА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Мета: сформувати у студентів теоретико-методологічні та прикладні знання щодо оцінки міських територій, забезпечити знаннями, необхідними для правильного застосування методів оцінки міських територій.

Завдання: засвоїти концептуальні основи оцінки міських територій, оволодіти сучасними методологічними підходами до оцінки та розвитку міських територій.

Предмет: процеси, види та методи оцінки міських територій.

Змістові модулі:

Концептуальні засади оцінки міських територій

Практичні механізми оцінки міських територій

Аннотация программы учебной дисциплины

ОЦЕНКА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Цель: сформировать у студентов теоретико-методологические и прикладные знания по оценке городских территорий, обеспечить знаниями, необходимыми для правильного применения методов оценки городских территорий.

Задание: усвоить концептуальные основы оценки городских территорий, овладеть современными методологическими подходами к оценке и развитию городских территорий.

Предмет: процессы, виды и методы оценки городских территорий.

Содержательные модули:

Концептуальные основы оценки городских территорий

Практические механизмы оценки городских территорий

Annotation of the program of educational discipline

MUNICIPAL TERRITORY APPRAISAL

Objective is to form theoretical, methodological and practical knowledge for municipal territory appraisal, to provide an education need for proper implementation techniques of municipal territory appraisal.

Task is to learning of conceptual bases of municipal territory appraisal, obtaining modern methodological approaches to appraisal and development of municipal territory.

Subject: processes, forms and methods of municipal territory appraisal.

Substantial modules

Conceptual bases of municipal territory appraisal

Practical mechanisms of municipal territory appraisal

2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Розподіл обсягу навчальної роботи студента за напрямками підготовки та видами навчальної роботи

Спеціальність спеціалізація (шифр, аббревіатура)	Всього кредит / годин	Семестр (и)	Години								Іспит (семестр)	Залік (семестр)
			Аудиторні	у тому числі			Самостійна робота	у тому числі				
				Лекції	Практичні, семінари	Лабораторні		Контр. роб.	КР	РГЗ		
Денна форма навчання напряму підготовки – 0502, спеціальність - 7.050201 – Менеджмент організацій	2,0/72	9	36	18	18	-	36			18	3	

2.2. Зміст дисципліни

Модуль.

Оцінка міських територій (2,0 / 72)

Змістові модулі (ЗМ):

ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки міських територій. 1,0/36

1. Оцінка міських територій як економічна категорія. Місто та міська територія, міські землі. Види оцінки міських територій (містобудівна, грошова, економічна). Рентний дохід. Диференціальна, абсолютна і монопольна ренти.

2. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій. Розвиток та зростання міст. Типи населених пунктів. Місце в системі розселення та адміністративні функції. Урбанізація. Вплив урбанізованого середовища на життєдіяльність людини.

3. Чинники оцінки міських територій. Критерії для оцінки якісного стану міських земель. Оцінка міських територій з погляду архітектурно-містобудівного аспекту. Архітектурно-містобудівні критерії оцінки селітебних територій. Архітектурно-містобудівні критерії оцінки виробничих територій. Поняття ефективності використання і ступеня освоєння міських земель.

4. Міська інформаційна система. Державний земельний кадастр та його функції. Кадастрова оцінка територій. Містобудівний кадастр, формування кадастру. Кадастрова інформація. Паспортизація об'єктів нерухомості.

ЗМ 2. Практичні механізми оцінки міських територій 1,0/36

1. Нормативна грошова оцінка міських територій. Витрати на освоєння та облаштування територій. Індеси зміни ринкової вартості. Розмір земельного податку, державне мито при міні, успадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендний податок за земельні ділянки. Містобудівна цінність території. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів.

2. Експертна грошова оцінка міських територій. Принципи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Вартість міських територій (ринкова, ліквідаційна споживча, страхова, інвестиційна, спеціальна). Порівняльний підхід до оцінки земельних ділянок та його методи. Дохідний підхід до оцінки земельних ділянок та його методи. Майновий (витратний підхід) та комбіновані методи.

3. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій. Інвестиційні ризики при освоєнні та облаштуванні територій. Рейтинг інвестиційної привабливості. Особливі умови господарювання на деяких територіях. Проведення комплексу містобудівних заходів для забезпечення ефективності використання міських територій. Перспективні тенденції впливу містоформуючих чинників на вартість територій.

4. Геоінформаційні системи в процесі оцінки територій. Загальні поняття про ГІС. Функціональні можливості ГІС. Інформаційне та методичне забезпечення ГІС. Використання ГІС в управлінні земельними ресурсами.

2.2.1. Розподіл часу за модулями і змістовими модулями та форми навчальної роботи студента

Модулі та змістові модулі	Всього, кредит/годин	Форми навчальної роботи			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль. Оцінка міських територій	2,0/72	18	18		36
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки міських територій	1,0/36	8	8		20
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки міських територій	1,0/36	10	10		16

2.2.2. Лекційний курс

Зміст	Кількість годин
	7.050201
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки міських територій	8
Тема 1. Оцінка міських територій як економічна категорія	2
Тема 2. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій	2
Тема 3. Чинники оцінки міських територій	2
Тема 4. Міська інформаційна система	2
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки міських територій	10
Тема 5. Нормативна грошова оцінка міських територій	2
Тема 6. Експертна грошова оцінка міських територій	4
Тема 7. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій	2
Тема 8. Геоінформаційні системи в процесі оцінки територій	2
Разом	18

2.2.3. Практичні заняття

Зміст	Кількість годин
	7.050201
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки міських територій	8
<u>Заняття 1.</u> Тема 1. Оцінка міських територій як економічна категорія	2
<u>Заняття 2.</u> Тема 2. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій	2
<u>Заняття 3.</u> Тема 3. Чинники оцінки міських територій	2
<u>Заняття 4.</u> Тема 4. Міська інформаційна система Контроль за ЗМ 1.	1 1
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки міських територій	10
<u>Заняття 5.</u> Тема 5. Нормативна грошова оцінка міських територій	2
<u>Заняття 6.</u> Тема 6. Експертна грошова оцінка міських територій	2
<u>Заняття 7.</u> Тема 6. Експертна грошова оцінка міських територій	2
<u>Заняття 8.</u> Тема 7. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій	2
<u>Заняття 9.</u> Тема 8. Геоінформаційні системи в процесі оцінки територій	2
Разом	18

2.2.4. Індивідуальні завдання

З курсу «Оцінка міських територій» студентами денної форми навчання передбачено виконання розрахунково-графічна робота (РГР), що передбачено навчальним планом дисципліни. Розрахункова робота складається з теоретичної та практичної частин.

Теоретична частина передбачає пошук студентом у додатковій літературі та самостійний розгляд питання з однієї теми курсу. Студент обирає тему теоретичного питання самостійно за власним бажанням із запропонованого переліку. Виконання практичної частини потребує аналітичної роботи щодо самостійного проведення нормативної грошової оцінки ділянки міської території. Для розв'язання практичної частини необхідно виконати наступні завдання: надати короткий опис земельної ділянки та району її розташування в місті; навести картографічний матеріал із зазначенням розташування ділянки; визначити номер економіко-планувальної зони та коефіцієнт місцезосташування, визначити локальні фактори місцезосташування та відповідні їм коефіцієнти; навести існуюче функціональне використання земельної ділянки та відповідний коефіцієнт. На основі вихідних та самостійно визначених даних визначити нормативну вартість одного квадратного метру території.

Плановий обсяг годин на виконання роботи – 18 годин.

2.2.5. Самостійна робота студента

Самостійна робота студента, поруч з аудиторними заняттями, є одним з основних засобів оволодіння матеріалом дисципліни та полягає у набутті необхідних умінь і навичок роботи з додатковою навчальною та спеціальною літературою, нормативно-правовими актами. Формами самостійної роботи виступають: вивчення основної та додаткової літератури, підготовка до практичних занять, самостійне розв'язання задач на прикладне застосування методів оцінки територій, виконання індивідуального завдання у вигляді розрахунково-графічної роботи.

Розподіл часу самостійної роботи

Змістовий модуль, тема	Кількість годин	Форма роботи
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки міських територій	10	
Тема 1. Оцінка міських територій як економічна категорія	2	Вивчення літературних джерел та складання стислого конспекту
Тема 2. Демографічні процеси та їх вплив на вартість міських територій	2	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту
Тема 3. Чинники оцінки міських територій	3	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту
Тема 4. Міська інформаційна система	3	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки міських територій	8	
Тема 5. Нормативна грошова оцінка міських територій	2	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач.
Тема 6. Експертна грошова оцінка міських територій	2	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач
Тема 7. Оцінка інвестиційної привабливості міських територій	2	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач
Тема 8. Геоінформаційні системи в процесі оцінки територій	2	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту.
Разом	18	

2.3. Засоби контролю та структура залікового кредиту

Система оцінювання знань, вмінь навичок студентів передбачає оцінювання всіх форм вивчення дисципліни.

Види та засоби контролю	Розподіл балів, %
Поточний контроль зі змістових модулів	
ЗМ 1. Письмова контрольна робота	30
ЗМ 2. Захист розрахунково-графічного завдання та усне опитування	30
Підсумковий контроль з МОДУЛЮ	
Письмовий екзамен	40
Всього за модулем	100

Критерії підсумкової оцінки на підставі поточного контролю

Кількість балів	Оцінка за національною шкалою	Оцінка за шкалою ECTS
більше 90-100 включно	Відмінно	A
більше 80- 90 включно	Добре	B
більше 70-80 включно		C
більше 60-70 включно	Задовільно	D
більше 50-60 включно		E
більше 25-50 включно	Незадовільно з можливістю повторного складання	FX
від 0 до 25 включно	Незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	F

2.4 Інформаційно-методичне забезпечення

Бібліографічні описи, інтернет-адреси	ЗМ, де застосовується
1. Основна навчальна література	
1. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92. Містобуду-вання. Планування і забудова міських і сільських поселень. — К.: Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.	1.1
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27 (із змін., внесеними згідно із Законом № 2905-14 від 20.12.01 // ВВР України. — 2002. — № 12–13. — Ст. 92.	1.1
3. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. — К.: ПП НВЦ “Профі”, 2005. — 294 с.	1.1, 1.2
4. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. — К.: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. — 296 с.	1.2.
5. Аніщенко В.О., Боровий В.О. Моніторинг і охорона земель: Навч. посіб. — К.: КНУБА, 2003.-176с.	1.1
2. Додаткові джерела	
1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2002. — 256 с.	1.1, 1.2
2. Економіка міст: Україна і світовий досвід: Навч. посіб. / В. М. Вакуленко, Ю. Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський та ін.; За заг. ред. В.О. Макухи. — К.: Вид-во „Основи”, 1997. — 243 с.	1.1

Бібліографічні описи, інтернет-адреси	ЗМ, де застосовується
3. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів № 213 від 23.03.1995 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/	1.2
4. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів № 18/15/21/11 від 27.01.2006 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/	1.2
5. Управління міським землекористуванням: Навчальний посібник / Є.Є.Клюшніченко. – К.:КНУБА, 2003.—130с.	1.1
6. Білоконь Ю.М. Управління розвитком територій (Планувальні аспекти) / за ред. І.О.Фоміна. — К.: Укрархінформ, 2002. — 148с.	1.1, 1.2

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

ГАЙКО Євгенія Юріївна

Програма і робоча програма навчальної дисципліни **«Оцінка міських територій»** (для студентів 5 курсу денної форми навчання за напрямом підготовки 0502 - «Менеджмент», спеціальності 7.050201 «Менеджмент організацій»)

Комп'ютерне верстання: Н.М. Колісник

План 2011, поз. 300 Р

Підп. до друку 15.03.2011 р.

Формат 60x84 1/16

Друк на ризографі

Ум. друк. арк. 0,9

Тираж 10 пр.

Зам. № 7004

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК №731 від 19.12.2001